

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 02/2024/DS-PT

Ngày: 12/11/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền.

Các thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, ông Phạm Tuấn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lò Thị Yến Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 12/11/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 96/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 115/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 9 năm 2024, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 117/QĐPT-DS ngày 28 tháng 9 năm 2024 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 03/2024/QĐ-PT ngày 28/10/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Gia đình các ông bà: Lò Văn H – Quàng Thị L; Lò Thị B; Lò Thị P; Lò Văn N – Cà Thị C; Quàng Thị H1 – Hoàng Văn Q; Quàng Thị C1. Địa chỉ: Đ trú tại: Bản P, xã C, thành phố S, tỉnh Sơn La.

Ông Lò Văn H2, ông Lò Văn N, bà Quàng Thị H1, bà Quàng Thị C1 có mặt; Bà Quàng Thị L, bà Lò Thị B, bà Lò Thị P, ông Hoàng Văn Q vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Thị P: Anh Lò Văn Q1, sinh năm

1993; trú tại: Bản P, xã C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lò Thị B: Anh Lò Đức H3, sinh năm 1993; trú tại: Bản P, xã C, thành phố S. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Ngọc C2 – Trung tâm T4. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lò Quang T. Địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lò Văn Đ – Luật sư thuộc Văn phòng L4 - Đoàn luật sư tỉnh S. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị H4. Địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Đại diện chính quyền bản P, xã C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Do ông Lò Văn V, Bí thư chi bộ kiêm trưởng bản. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lò Quang T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn các hộ gia đình trình bày như sau:

Gia đình 06 (sáu) hộ gồm Quàng Thị H1, Quàng Thị C1, Lò Văn H, Lò Thị P, Lò Văn N, Lò Văn O (đã chết, vợ là Lò Thị B) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999, trong đó có được cấp đất ở lâu dài, đất lúa, đất vườn. Do đặc thù của xã C và bản Phiêng Ngùa diện tích đất ruộng lúa ít, nhân khẩu nhiều nên chính quyền bản và các hộ dân đã có chủ trương hợp và thống nhất các hộ dân đã được cấp đất trồng lúa thì được phép chuyển đổi vị trí đất với nhau trong bản để thuận tiện việc canh tác, trồng trọt, trường hợp trong gia đình nào có người chuyển đi nơi khác hoặc chết thì sẽ bị cắt phần diện tích đất ruộng để cho gia đình khác có người đủ tuổi nhận đất trồng trọt hoặc người nơi khác đến làm dâu của bản có đất sản xuất, các đối tượng được nhận đất ruộng lúa đều là nông dân, không phải là cán bộ, công chức, viên chức, người lao động trong các cơ quan, tổ chức, đoàn thể. Do vậy trong lần họp gần nhất của bản Phiêng Ngùa, chính quyền bản và các hộ dân đã họp và thống nhất chính quyền bản Phiêng Ngùa, xã C giao cho 06 hộ quản lý và sử dụng 2.200m² đất ruộng, tên xứ đồng là Na Co K, các hộ vẫn sử dụng ổn định, do ruộng lúa thiếu nước, sử dụng không hiệu quả và do nhu cầu của anh T muốn thuê đất để sử dụng nên đến ngày 20/3/2013 giữa các hộ dân và anh Lò Quang T có thỏa thuận với nhau và cho anh T thuê đất trên với thời hạn 07 năm, kể từ 20/3/2013 đến 20/3/2019. Trong thời gian anh T thuê đất đến 20/3/2019 thì anh T đã trả tiền thuê đất đầy đủ cho các hộ dân theo đơn giá trong hợp đồng đã thỏa thuận là 22.880.000 đ/năm x 7 năm = 160.160.000 đ. Sau khi hết hợp đồng từ tháng 3/2019, giữa hai bên không tìm được tiếng nói chung và các hộ dân yêu cầu anh

T trả lại đất để các gia đình canh tác trồng lúa, trồng hoa màu nhưng anh T không trả.

Kể từ ngày 20/3/2019 đến nay anh T cũng không trả tiền thuê đất cho các hộ dân, yêu cầu anh T phải trả theo giá đã thỏa thuận cũ như sau: $2.200\text{m}^2 \times 1,3\text{kg thóc/m}^2 \times 8.000\text{đ/kg thóc} = 22.880.000\text{đ} \times 60 \text{ tháng}$ (kể từ tháng 3/2019 đến ngày xét xử tháng 4/2024) = 114.400.000đ. Nay yêu cầu anh T phải trả lại đất thuê, trả số tiền thuê đất hoặc tiền mất thu nhập từ canh tác, trồng trọt trên đất kể từ tháng 3/2019 đến nay, tháo dỡ, di dời số tài sản trên mảnh đất trên để trả lại đất ruộng cho 06 hộ gia đình nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lương Ngọc C2 trình bày:

06 hộ gia đình Quàng Thị H1, Quàng Thị C1, Lò Văn H, Lò Thị P, Lò Văn N, Lò Văn O (đã chết, vợ là Lò Thị B) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được giao đất trong hạn mức và qua nhiều lần hợp các thành viên trong bản được chính quyền bản Phiêng Ngùa giao cho quản lý và sử dụng thửa ruộng Na Co K (tên xứ Đ1) với tổng diện tích là 2.200m^2 , các gia đình sử dụng thửa ruộng ổn định. Đến ngày 20/3/2013, có anh Lò Quang T đặt vấn đề thuê tại thửa ruộng mà chính quyền bản giao lại cho các hộ quản lý và sử dụng, do thời điểm đó thửa ruộng thiếu nước, trồng lúa không hiệu quả, nên 06 hộ gia đình đã thỏa thuận nhất trí cho anh Lò Quang T thuê (có hợp đồng kèm theo). Theo hợp đồng, thời hạn thuê thửa ruộng 07 năm tính từ 20/3/2013 đến ngày 20/3/2019, nay thời hạn thuê đã hết, nhưng anh Lò Quang T không trả lại thửa ruộng cho các hộ gia đình để các gia đình canh tác, trồng trọt.

Các gia đình đã yêu cầu UBND xã C hòa giải rất nhiều lần nhưng ông Lò Quang T vẫn không chịu trả lại 2.200m^2 đất ruộng. Do vậy các gia đình làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Căn cứ hợp đồng thuê đất lập ngày 20/3/2013. Hiện nay anh Lò Quang T, không thực hiện đúng nội dung cam kết trong hợp đồng, gây thiệt hại cho 06 hộ cụ thể là: Thời gian anh Lò Quang T chiếm dụng sử dụng đất tính từ ngày hết thời hạn hợp đồng là ngày 20/3/2019 cho đến nay là 60 tháng (thời điểm xét xử sơ thẩm). Tổng diện tích là 2.200m^2 . Theo hợp đồng cũ một m đất ruộng thu hoạch được 1,3kg thóc/01 năm, như vậy: $2.200\text{m}^2 \times 1,3\text{kg} \times 8.000/\text{kg} = 22.880.000\text{đ}/\text{năm}$. Như vậy tổng thiệt hại do anh Lò Quang T gây ra cho các gia đình là 60 tháng (05 năm) = 114.400.000 đ. Đây là số thiệt hại thực tế 06 hộ phải gánh chịu do anh Lò Quang T không chịu trả lại đất cho chúng tôi canh tác khi hợp đồng đã hết hiệu lực. Yêu cầu anh Lò Quang T phải bồi thường hoàn trả cho các hộ tiền thuê đất, tiền mất thu nhập từ việc 06 hộ không được canh tác, trồng trọt trên thửa đất trên từ khi hết hợp đồng thuê đất đến nay.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất mà 06 gia đình cho anh T thuê có diện tích là $2.229,1 \text{ m}^2$, vượt $29,1 \text{ m}^2$ so với hợp đồng cho thuê đất, có thể khi cho thuê đất, gia đình các hộ cho thuê và anh T đo bằng tay và thước dây nên diện tích chưa chính xác. Trong quá trình giải quyết vụ việc, bên nguyên đơn rất có thiện trí muốn thỏa thuận với anh T để giải quyết trên sự

đồng thuận của các bên để xác lập hợp đồng mới, tuy nhiên anh T không nhất trí thỏa thuận với các gia đình nguyên đơn và đưa ra nhiều lý do khác nhau để kéo dài thời gian giải quyết.

Yêu cầu anh Lò Quang T tháo dỡ, di dời toàn bộ số tài sản trên mảnh đất 2.229,1m² đã thuê, để hoàn trả lại 2.229,1m² đất nông nghiệp cho 06 gia đình nguyên đơn tiếp tục canh tác, đúng với quy ước bản Phiêng Ngùa.

Theo bản tự khai, ý kiến tại đơn phản tố đề ngày 10/01/2023 và ý kiến tại phiên hòa giải và các ý kiến khác của bị đơn ông Lò Quang T thể hiện:

Bên nguyên đơn yêu cầu ông T hoàn trả 2.200 m² và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất là không có cơ sở vì lý do ông Lò Quang T đã đề nghị các hộ hoàn thiện các giấy tờ liên quan sau đó sẽ thanh toán tiền thuê đất và ký hợp đồng thuê đất tiếp theo nhưng các hộ chưa thực hiện được và trong hợp đồng thuê đất đã ký ngày 20/3/2013 đã thể hiện rõ: Hết thời hạn sử dụng đất (2019) nếu Nhà nước không thu hồi thì bên B (Lò Quang T) tiếp tục được sử dụng đất và lập hợp đồng mới theo quy định hiện hành chứ không phải trả lại đất cho các hộ. Ông T không nhất trí phải tháo dỡ, di dời tài sản trên mảnh đất thuê và yêu cầu các hộ bổ sung các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận và gia hạn thời gian sử dụng đất trước khi tiến hành cho thuê.

Mặt khác ông T cũng có ý kiến thừa đất ruộng mà ông thuê trên thực tế là ông đã mua của các hộ, tuy nhiên thời điểm đó quy định ông không được mua nên chuyển sang hình thức là thuê đất. Khi ông mua đất của các hộ thì ông T đang công tác Ban Q2, không là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, để hợp thức hóa việc sử dụng nên ông và 06 gia đình đã lập hợp đồng thuê đất với nhau.

Khi lập hợp đồng các bên cũng đã thỏa thuận rõ ràng là "hết thời hạn sử dụng đất (năm 2019), nếu Nhà nước không thu hồi thì bên B (ông T) tiếp tục được sử dụng đất và lập hợp đồng mới theo quy định hiện hành", theo thỏa thuận này thì khi hết hạn sử dụng đất (năm 2019) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T có quyền tiếp tục được sử dụng đất ruộng này và chỉ phải lập lại hợp đồng khác và không phải trả tiền thuê đất

Các ý kiến của các nguyên đơn có mặt tại phiên tòa thể hiện:

- Việc ông T trước đây thuê đất ruộng của các hộ để sản xuất nông nghiệp với thời hạn thuê là 07 năm, từ tháng 3/2013 đến tháng 3/2019, về nguồn gốc đất là từ trước đây Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có đất ruộng cho các gia đình, tuy nhiên do đặc thù của xã C và của bản nên các hộ được chủ động đổi đất ruộng với nhau theo sự quản lý của chính quyền bản và trên thực tế thì chính quyền bản đã giao thửa đất trên cho 06 gia đình trồng lúa, sau đó do thời điểm đó chỗ ruộng đó thiếu nước nên 06 hộ mới cho anh T thuê đất ruộng, trong thời gian thuê đất này thì ông T đã xin chuyển đổi mục đích sản xuất, sử dụng sang nuôi cá, nuôi lợn, bò nhưng chưa được phê duyệt. Ông T cũng đã tự ý xây dựng nhà, chuồng trại kiên cố trên đất nhưng đã bị Ủy ban nhân dân xã C và Ủy ban nhân dân thị xã S xử phạt hành chính về xây dựng trái

phép trên đất nông nghiệp. Hết thời hạn thuê đất ruộng nhưng ông T không trả lại đất cũng như không có thỏa thuận để lập hợp đồng mới và chúng tôi cũng không nhất trí thỏa thuận cho ông T tiếp tục sử dụng thửa đất trên nữa. Nay yêu cầu ông T trả lại đất để 06 hộ gia đình canh tác, sử dụng.

- Về diện tích đất ruộng của các gia đình thì sau khi được chính quyền bản chia, các gia đình vẫn sử dụng, do thiếu nước để trồng lúa nhưng vẫn có thể trồng các loại rau màu khác. Việc ông T đề nghị các hộ cho thuê đất hỗ trợ tiền di chuyển tài sản, tiền cây cối hoa màu và cải tạo đất thì các gia đình đã thống nhất không nhất trí với yêu cầu này vì khi ông T xây nhà, các hạng mục đã không được phép, vi phạm pháp luật, ông T lại đào ao với diện tích hơn 800m², sâu khoảng 2 m thì các gia đình phải lấp đất toàn bộ diện tích ao đã đào để có mặt bằng trồng trọt, hơn nữa các loại cây mà ông T đã trồng thì đề nghị ông T chuyển đi nơi khác để có mặt bằng để canh tác, sản xuất. Trước đây tại buổi làm việc tại Tòa án ông T cũng có ý kiến là các gia đình hỗ trợ cho ông tiền di chuyển tài sản, tiền cây cối hoa màu và cải tạo đất với số tiền là 500.000.000đ, tuy nhiên số tiền trên là quá cao so với điều kiện của các gia đình, chưa tính các gia đình phải bỏ tiền ra để san lấp ao, nếu ông T có yêu cầu hỗ trợ ở mức phù hợp thì các gia đình hoàn toàn nhất trí, tuy nhiên ông T không hề có thiện ý thỏa thuận nên không nhất trí, yêu cầu ông T phải xem xét hoàn trả tiền san lấp ao cho chúng tôi để lấy mặt bằng canh tác, trồng trọt.

Các nguyên đơn khác nhất đều nhất trí với ý kiến của ông Lò Văn H.

Tại biên bản xác minh Lãnh đạo xã Chiềng Xôm ngày 08/02/2023 và ngày 02/12/2023 thể hiện:

Khu đất hiện nay gia đình ông T đang sinh sống thuộc khu vực đất ruộng có tên xứ đồng Na Co K, đây là đất ruộng do chính quyền bản chia cho các hộ dân trong bản trên cơ sở, biến động nhân khẩu trong bản như chết, chuyển đi, sinh thêm hoặc chuyển đến. Trước đây khu đất này là đất ruộng của các hộ Quàng Thị C1, Quàng Thị H1, Lò Văn H, Lò Thị P, Lò Văn N, Lò Văn O.

Vào năm 2013 thì những hộ trên có cho ông Lò Quang T thuê để trồng trọt trên khu đất đó. Việc thuê đất này có sự nhất trí của chính quyền bản thời điểm đó. Đến nay, khu đất này chưa có chủ trương thu hồi để phục vụ mục đích khác của Nhà nước và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với đất đã thu hồi của ông T để làm kênh suối là đất của mẹ ông T với 261,8m² đất ruộng (đất nông nghiệp).

Về phần đất ruộng đang tranh chấp giữa ông T và 06 hộ ở khu Na Co K là đất nông nghiệp trồng lúa, phần đất là do chính quyền bản quản lý, phân chia để trồng trọt lúa màu và chính quyền xã không quản lý. Trước đây khi ông T thuê đất để trồng trọt nhưng ông T đã xây dựng nhà lên phần đất đó và đã bị cơ quan chức năng xử phạt một lần vì xây dựng trái phép.

Tại xã C về đất ruộng theo Chỉ thị 10 năm 1999 thì tại xã C Xôm các bản điều tự chủ động đổi đất (điều hòa đất) để phù hợp với tình hình từng hộ theo sự biến động về nhân khẩu với lý do quỹ đất ruộng tại xã C những nhân khẩu hàng

năm đều tăng lên. Việc các bản trong xã chủ động đổi đất giữa các hộ thì đều có báo cáo với UBND xã trên cơ sở sự đồng thuận giữa các hộ dân với nhau và để đảm bảo các nhân khẩu trong các hộ đều có đất sản xuất thì chính quyền bản đã họp dân trong bản và chia theo nhân khẩu.

Cho đến nay về phần đất ruộng của các bản trong toàn xã vẫn duy trì cách quản lý này. Trong trường hợp đất ruộng được giao cho hộ dân nào mà khi nhà nước thu hồi đền bù thì hộ dân đó được hưởng.

Tại biên bản xác minh của Trưởng bản P, xã C, ngày 22/02/2023 và ngày 02/12/2023 thể hiện:

Việc hợp đồng thuê đất giữa hộ ông Lò Quang T và các hộ dân (6 hộ) từ năm 2013 thì T1 bản hiện tại không nắm được. Tuy nhiên khi tranh chấp xảy ra thì tôi có được tham dự và biết tại buổi hòa giải là hộ ông T có thuê đất của các hộ trên để trồng trọt, thời hạn thuê từ năm 2013 đến 2019 thì hết hạn và đến thời hạn này thì ông T vẫn thanh toán tiền thuê đất cho các hộ dân.

Từ năm 2020 đến nay thì ông T chưa thanh toán tiền thuê đất cho các hộ dân. Đến nay theo quy định của bản thì số đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của 06 hộ trên. Từ năm 2020 đến nay các hộ này cũng như các hộ khác trong bản không nộp sản trong bản cũng như nộp cho xã, chỉ có đất 5% của bản mới phải nộp sản cho Ủy ban nhân dân xã.

Hiện nay chính quyền bản không thu hồi và cũng không biết Nhà nước có chủ trương thu hồi khu đất đó hay không. Và hiện nay khu vực đất của các hộ cho anh T thuê chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Hiện nay số đất ruộng tại Bản Phiêng Ngựa vẫn do chính quyền bản và các hộ dân được giao đất từ năm 2019 (lần gần nhất bản chia lại đất) quản lý. Trước đây cứ khoảng vài năm tùy thuộc vào diễn biến nhân khẩu trong bản nên Chính quyền bản Phiêng Ngựa lại họp chia lại đất ruộng trên sở có sự đồng thuận họp giữa các hộ trong bản.

Từ năm 2019 trở về đây (do mốc thời gian theo quyền sử dụng đất ruộng theo bì đồ cũ) thì bản Phiêng Ngựa cũng chia lại đất ruộng. Hiện nay trong bản không có hộ dân nào có bì đồ được cấp đất ruộng mới theo bì đồ mới.

Tại biên bản xác minh ý kiến của ông Lò Văn LI - Nguyên trưởng bản Phiêng Ngựa từ 2006 - 2011, nguyên Trưởng ban công tác mặt trận bản Phiêng Ngựa từ 2011 - 2013 thể hiện:

Về nguồn sử dụng đất là đất ruộng của bản chia cho các hộ dân trong bản để canh tác từ lâu, đối tượng được phân ruộng là các hộ nông dân trong bản để canh tác, đối với người trong bản mà đi làm cán bộ hoặc chuyển đi nơi khác hoặc đi lấy chồng ở nơi khác thì không được chia.

Trước đây khu đất ruộng đó là ruộng 2 vụ và có đủ nước tưới, sau này nhà nước tôn cao con đường tỉnh lộ 106 thành đường quốc lộ 279 (chạy từ thành phố S vào M) thì do làm đường cao nên không có nước nên trồng lúa được một vụ.

Khu đất đó trước đây không phải của toàn bộ các hộ mà chỉ của khoảng 3-4 hộ và 2 hộ khác. Tuy nhiên do là đất ruộng nên các hộ tự ý chuyển đổi cho nhau và đến giai đoạn năm 2013 khi mà các hộ cho ông T thuê thì khu đất đó thuộc về các hộ nhà bà C1, ông H, bà P, ông N, bà H1, bà B. Việc 06 hộ nói trên có cho ông T thuê đất ở khu N là đúng sự thật, ông T đã thuê từ năm 2013 đến năm 2019 và ông cũng đã thanh toán tiền thuê đất cho các hộ trên đến hết năm 2019. Quá trình cho thuê đất có sự chứng kiến của chính quyền bản và B1 Chi uỷ bản nắm được và đồng ý cho thuê.

Cho đến thời điểm hiện nay khu đất ruộng đó vẫn do các hộ dân quản lý, sử dụng ngoài khu Na Co Kiêng ra thì còn nhiều khu khác vẫn do các hộ dân quản lý canh tác.

Việc 06 hộ dân và ông T có tiếp tục thuê đất tiếp hay không thì do giữa hai bên tự quyết định với nhau. Tôi là người nhà của hai bên đã khuyên bảo cả hai nhường nhịn nhau nhưng không được, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại biên bản xác minh ý kiến bà Tông Thị H5 - Nguyên Bí thư Chi bộ bản Phiêng Ngùa giai đoạn 2012 - 2020 thể hiện:

Trong giai đoạn năm 2013 thì 06 hộ dân có cho anh T thuê đất để sản xuất tại phân đất ruộng. Đây là đất ruộng của bản đã chia cho 06 hộ dân.

Việc 06 hộ này cho anh T thuê thì tôi không nắm rõ, tôi không được dự buổi làm họp đồng cho thuê đất của 06 hộ dân với anh Lò Quang T mà tôi chỉ được anh Hoàng Văn Q là Trưởng bản báo cáo lại việc 06 hộ dân đã cho thuê đất. Về nguồn gốc đất mà 06 hộ dân gồm nhà bà H1, ông H, bà C1, bà B, ông N và bà P đã cho anh T thuê là đất ruộng của bản, đã giao cho các hộ trên quản lý, sử dụng và sản xuất.

Theo hồ sơ cấp đất thì có một số hộ không có tên, tuy nhiên do đặc thù của bản Phiêng N1 là ít đất ruộng nên khoảng 05 năm một lần bản lại họp dân và chia lại đất ruộng cho các hộ, nên trong bản có ai chết đi hoặc chuyển đi thì số đất đó sẽ được chia cho những người mới đến theo diện kết hôn với người của bản để người mới được đất để canh tác sản xuất.

Trên thực tế thì các hộ tự chủ động đổi đất với nhau để thuận tiện cho việc canh tác.

Hiện nay các thể hệ lãnh đạo bản và các hộ dân trong bản vẫn duy trì việc chia lại đất ruộng trong bản để chia cho các nhân khẩu mới để có đất sản xuất, trồng trọt trừ những hộ là cán bộ hoặc chuyển đi nơi khác hoặc không có nhu cầu canh tác thì không chia đất ruộng cho.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mời đại diện 15 hộ dân (danh sách các hộ do anh Lò Quang T cung cấp) đến nhà văn hóa bản Phiêng Ngùa để làm việc, tại biên bản làm việc với các hộ dân có mặt tại buổi làm việc và lãnh đạo bản Phiêng Ngùa vào ngày 02/10/2023 thể hiện không có hộ nào có đất

ruộng tại vị trí hiện tại anh T đang sử dụng thuê và các hộ có mặt cũng có ý kiến không có ai bán đất ruộng tại vị trí trên cho anh T.

Tại biên bản xác minh tại Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Q2, ngày 06/6/2023 thể hiện:

Khu vực Na Co K, thuộc bản P, xã C, thành phố Sơn La là đất ruộng, giáp đường tỉnh lộ 106 cũ, hiện nay thành phố S chưa có chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo đơn đề nghị của các nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất có tranh chấp. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2023 thể hiện:

* Tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp III, 2 tầng trong đó có 01 tầng hầm, tường xây gạch chịu lực, sàn bê tông cốt thép, mái lợp tôn; 01 nhà xây cấp IV, 01 tầng, tường xây gạch chịu lực, mái lợp tôn, trần thạch cao giạt cấp, nền lát gạch caramen; 01 nhà khung sắt, vì kèo, xà gồ sắt, sàn lát gạch đỏ, mái lợp tôn; 01 chuồng trại chăn nuôi, tường xây gạch pa panh, mái lợp tôn; tường bao ranh giới, thửa đất xây gạch pa panh, không trát; sân bê tông phía trước nhà, kè chắn đất (bờ ao) xây đá hộc.

* Cây cối trên đất gồm: “Cây xoài cho quả 3-5 năm tuổi: 5 cây; cây xoài 2 năm tuổi: 1 cây; cây bưởi 2 năm tuổi: 1 cây; cây bưởi 5-10 năm: 1 cây; cây ổi 5 - 10 năm tuổi: 1 cây; cây thanh long: 1 trụ; cây đu đủ đã cho quả: 1 cây; diện tích rau lá: 40 m²; cây na 3-5 năm tuổi: 1 cây; cây chuối nhỏ: 58 cây”.

Theo bản đồ trích đo khu đất ngày 11/9/2023, thì toàn bộ diện tích khu đất có hình thể như sau:

- Chiều rộng mặt đường giáp quốc lộ B hướng từ thành phố S đi huyện M: 20,35m + 19,05m + 13,93m = 53,23m.

- Chiều dài phía Bắc (giáp đất doanh nghiệp), tính từ mép đất giáp đường QL 279D đến ranh theo rào đo hiện trạng: 20,09m + 8,05m = 20,4m.

- Chiều dài phía Bắc (giáp đất doanh nghiệp), tính từ ranh theo rào đo hiện trạng đến ranh giới theo thu hồi kè (giáp kè suối): 2,78m.

- Chiều dài phía Nam (giáp đất công ty TNHH B3), tính từ mép đất giáp đường QL 279D đến ranh theo rào đo hiện trạng: 18,46m + 19,46m = 37,92m.

- Chiều dài phía Nam (giáp đất công ty TNHH B3), tính từ mép ranh rào đo hiện trạng đến ranh giới theo thu hồi kè (giáp kè suối): 1,22m.

- Chiều rộng phía Đ2 - Ranh theo rào đo hiện trạng (giáp ranh giới theo thu hồi kè): 8,82m + 7,79m + 8,20m + 12,74m + 11,23m + 6,60m = 55,38m.

- Chiều rộng phía Đông (giáp kè suối): 43,56m + 9,70 = 53,26m.

Tổng diện tích toàn bộ khu đất đo thực tế: 2.229,1 m², trong đó bao gồm diện tích đất ONT + CLN: 1.208,4 m²; Đất đã đào ao: 896,5 m²; diện tích đất tính từ Ranh theo rào đo hiện trạng đến ranh giới theo thu hồi kè (giáp kè suối): 124,2 m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158, Điều 227, Điều 228; Điều 70; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 119, 401, 472, 473, 474, 482, 500 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 3 Điều 168 Luật Đất đai. Các Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lò Văn H - Quảng Thị L; Lò Thị B; Lò Thị P; Lò Văn N - Cà Thị C; Quảng Thị H1 - Hoàng Văn Q; Quảng Thị C1.

- Buộc anh Lò Quang T phải trả lại cho các ông bà Lò Văn H - Quảng Thị L; Lò Thị B; Lò Thị P; Lò Văn N - Cà Thị C; Quảng Thị H1 - Hoàng Văn Q; Quảng Thị C1 và chính quyền bản Phiêng Ngùa quản lý, sử dụng, canh tác, sản xuất diện tích đất nông nghiệp (đất ruộng) là 2.229,1 m², (vị trí, mốc giới của thửa đất kèm theo sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo).

Buộc anh Lò Quang T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, tài sản, cây cối, hoa màu trên đất gồm:

* Tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp III, 2 tầng trong đó có 01 tầng hầm, tường xây gạch chịu lực, sàn bê tông cốt thép, mái lợp tôn; 01 nhà xây cấp IV, 01 tầng, tường xây gạch chịu lực, mái lợp tôn, trần thạch cao giạt cấp, nền lát gạch caramen; 01 nhà khung sắt, vì kèo, xà gồ sắt, sàn lát gạch đỏ, mái lợp tôn; 01 chuồng trại chăn nuôi, tường xây gạch pa panh, mái lợp tôn; tường bao ranh giới, thửa đất xây gạch pa panh, không trát; sân bê tông phía trước nhà, kê chắn đất (bờ ao) xây đá hộc.

* Cây cối trên đất gồm có: Cây xoài cho quả 3-5 năm tuổi: 5 cây; cây xoài 2 năm tuổi: 1 cây; cây bưởi 2 năm tuổi: 1 cây; cây bưởi 5-10 năm: 1 cây; cây ổi 5 - 10 năm tuổi: 1 cây; cây thanh long: 1 trụ; cây đu đủ đã cho quả: 1 cây; diện tích rau lá: 40 m²; cây na 3-5 năm tuổi: 1 cây; cây chuối nhỏ: 58 cây.

2. Buộc ông Lò Quang T phải thanh toán trả cho 06 gia đình nguyên đơn số tiền thu nhập bị mất là 114.400.000đ (Một trăm mười bốn triệu, bốn trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí bản án sơ thẩm, ngày 25/4/2024 ông Lò Quang T làm đơn kháng cáo yêu cầu: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xử huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S hoặc sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của bị đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Cho rằng, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc triệu tập và thủ tục niêm yết xét xử lần 02 cho anh Lò Quang T và chị Nguyễn Thị H4. Đất thuê của 06 hộ dân không xác định được vị trí và đất đang tranh chấp là cấp cho 16 hộ dân khác, trong 06 hộ dân khởi kiện chỉ có 02 hộ có đủ điều kiện khởi kiện, 04 hộ còn lại không có quyền khởi kiện, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng thuê đất là vô hiệu hoặc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Ý kiến tranh luận của các nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Không nhất trí đề nghị của bị đơn và Luật sư, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đã chấp hành và thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lò Quang T trả lại số tiền thuê đất kể từ tháng 3/2019 đến nay và tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất thuê để trả lại đất ruộng cho nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Tại bản án án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La đã tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định. Đến ngày 25/4/2024 Toà án nhân dân thành phố S đã nhận được đơn kháng cáo của ông Lò Quang T. Xét thấy bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lò Quang T:

[2.1] Xét kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm có sự vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, cụ thể là không gửi giấy triệu tập cho bị đơn ông Lò Quang T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 và Ban Q3 khi thực hiện việc xét xử lần hai.

Xét thấy vụ án này đã hoãn 02 lần (lần 01 do ông Lò Quang T xin hoãn; lần 02 do người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xin hoãn); quá trình đưa vụ án ra xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập, tổng đạt quyết định cho bị đơn ông Lò Quang T. Để đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án dân sự và đảm bảo quyền của các đương sự, ngày 01/4/2024 Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết Quyết định đưa vụ án ra xét xử lần 03 và giấy triệu tập đương sự tại UBND xã C, nhà văn hóa bản P3, xã C và tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố S và lập biên bản về việc niêm yết công khai quyết định đưa vụ án ra xét xử (ấn định xét xử vào ngày 19/04/2024). Đến ngày 03/4/2024 ông Lò Quang T có nhắn tin với nội dung đề nghị kéo dài thời gian do đang đi làm ăn xa và có cung cấp cho tin nhắn ngày 03/4/2024 cho Tòa án có nội dung đề nghị kéo dài tức là ông đã biết được việc Tòa án niêm yết và đưa vụ án ra xét xử. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt là có căn cứ.

[2.2] Về nguồn gốc đất và quyền khởi kiện của nguyên đơn 06 hộ gia đình:

Ngày 20/3/2013, 06 hộ gia đình các ông Lò Văn H; Lò Văn O (vợ là Lò Thị B); Lò Thị P; Lò Văn N; Quàng Thị H1; Quàng Thị C1 và ông Lò Quang T có lập hợp đồng thuê đất ruộng với nhau, diện tích đất cho thuê là 2.200m², đất có tứ cận: phía Tây giáp đường 106 (nay là đường B) là 50m chiều rộng, phía Đông giáp suối N là 50m, phía Nam giáp đất doanh nghiệp là 40m, phía Bắc giáp đất bà T2 là 40m, thời hạn thuê là 07 năm tính từ tháng 3/2013 đến tháng 3/2019 (Thời hạn sử dụng đất của các hộ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đến tháng 5/2019); giá thuê đất là 22.880.000đ/m² x 2.200m² = 160.160.000đ, theo hợp đồng thì bên cho thuê bàn giao cho bên thuê đúng thời gian, hiện trạng đất, bên thuê trả tiền thuê đất theo đúng thời điểm và phương thức thanh toán và sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, không hủy hoại làm giảm giá trị đất. Ngoài ra trong hợp đồng còn ghi: Hết thời hạn sử dụng đất (năm 2019) nếu Nhà nước không thu hồi thì bên B (ông T) tiếp tục được sử dụng và lập hợp đồng mới theo quy định hiện hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất các bên đã bàn giao đất và thanh toán đầy đủ.

Về phía nguyên đơn thì sau khi hết thời hạn thuê vào tháng 03/2019, ông T không trả lại diện tích đất đã thuê và cũng không thỏa thuận với các gia đình để lập hợp đồng mới, không trả lại tiền cho các hộ do mất thu nhập từ tháng 03/2019 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 05 năm. Nay các hộ gia đình yêu cầu ông T trả lại diện tích đất đã thuê, tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng, cây cối đã trồng trên đất và trả lại tiền mất thu nhập.

Về phía ông T cho rằng thực tế là đã mua đất của các hộ, do ông T không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để hợp lý hoá việc sử dụng ông cùng 06 hộ gia đình (nguyên đơn) đã lập hợp đồng thuê đất với nhau và đã thanh toán đầy đủ cho các hộ tiền thuê đất. Nay các nguyên đơn yêu cầu ông hoàn trả 2.200m² (đo thực tế là 2.229,1m²) và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất là không đúng vì khi hết hạn hợp đồng thuê đất ông T đã đề nghị các hộ hoàn thiện giấy tờ liên quan, sau đó sẽ thanh toán tiền

thuê đất và ký hợp đồng thuê đất tiếp theo nhưng các hộ chưa thực hiện được và trong hợp đồng thuê đất đã ký ngày 20/3/2013 đã thể hiện rõ: Hết thời hạn sử dụng đất (2019) nếu Nhà nước không thu hồi thì bên B (Lò Quang T) tiếp tục được sử dụng đất và lập hợp đồng mới theo quy định hiện hành chứ không phải trả lại đất cho các hộ. Do vậy bị đơn ông T không nhất trí phải tháo dỡ, di dời tài sản trên mảnh đất thuê và yêu cầu các hộ bổ sung các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận và gia hạn thời gian sử dụng.

- Xét về nguồn gốc đất tranh chấp:

Các hộ gia đình gồm ông bà Lò Văn H, Quàng Thị H1, Quàng Thị C1, Lò Thị P, Lò Văn N, Lò Văn O (đã chết, vợ là Lò Thị B) trước đó đều đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, bao gồm đất ở lâu dài, đất vườn và đất ruộng (thời hạn sử dụng đất ruộng đến tháng 5/2019) tại bản Phiêng Ngùa, theo sự bàn bạc, thống nhất của chính quyền bản Phiêng Ngùa, xã C và các hộ dân có đất ruộng trong bản thì để đảm bảo quyền trồng trọt trên đất ruộng đối với những nhân khẩu là nông dân trong bản thì khoảng vài năm chính quyền bản Phiêng N1 và các hộ dân có đất ruộng lại chia đất theo nhân khẩu là nông dân (không chia cho những người chuyển đi, chết, hoặc cán bộ, công chức, viên chức công tác ở các cơ quan, đơn vị, tổ chức), các hộ dân có đất ruộng cũng đều được tự chuyển đổi vị trí đất ruộng của mình cho người khác để thuận tiện cho việc canh tác, trồng trọt, trong quá trình điều chuyển đất thì 06 hộ nguyên đơn được chính quyền bản giao sử dụng 2.200m² đất ruộng để canh tác trồng lúa và sử dụng ổn định từ năm 2013 đến nay. Hết thời hạn sử dụng đất ruộng vào tháng 5/2019 thì các hộ đều chưa được cấp có thẩm quyền ra hạn sử dụng hay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với số đất ruộng những vẫn được chính quyền bản giao tiếp tục sử dụng đến khi Nhà nước thu hồi hoặc có các quy định khác.

Toà án cấp phúc thẩm tiến hành xác minh với UBND thành phố S về nguồn gốc diện tích đất 2.200m² đang tranh chấp, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S có ý kiến: *“Qua kiểm tra, rà soát diện tích đất 2.200 m² do 06 hộ gia đình gồm gia đình các ông, bà: Lò Văn H (Quàng Thị L), Lò Thị B, Lò Thị P, Lò Văn N (Cà Thị C), Quàng Thị H1 (Hoàng Văn Q), Quàng Thị C1 cho ông Lò Quang T thuê từ năm 2013 đến năm 2019 tên xứ đồng Na Co K, bản P, xã C, thành phố S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 16 hộ gia đình tại bản Phiêng Ngùa, xã C theo Quyết định số 172/QĐ-UB ngày 03/6/1999 của UBND thị xã S (nay là UBND thành phố S) diện tích 2.255 m², cụ thể có biểu chi tiết kèm theo”*; gồm các hộ gia đình: Lò Thị L2, ông Lò Văn P1, bà Quàng Thị I (đã chết), ông Lò Văn C3 (đã chết, có con trai là Lò Văn H), ông Lò Văn D, ông Lò Văn T3 (đã chết), ông Quàng Văn Đ3 (đã chết), ông Quàng Văn G (đã chết), ông Lò Văn Đ4, ông Lò Văn M (đã chết), bà Lò Thị H6, ông Lò Văn X (đã chết), ông Lò Văn P2 (đã chết), ông Lò Văn Q1, ông Lò Văn L3, ông Quàng Văn B2.

Hiện nay đã được quy hoạch chung như sau: Thửa đất trên đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, được quy hoạch là đất dịch vụ hỗn hợp, chưa có quyết

định thu hồi. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024 có quy định: “a. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn sử dụng đất, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại điểm này mà không phải làm thủ tục gia hạn”. Theo quy định nêu trên khi hết thời hạn sử dụng đất, các hộ gia đình vẫn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định.

Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành làm việc, xác minh với các hộ gia đình có tên nêu trên. Diện tích đất đang có tranh chấp các hộ gia đình trên đều được UBND Thị xã S cấp năm 1999. Sử dụng 04 năm từ năm 1999 đến năm 2002 thì chính quyền bản Phiêng Ngùa đã tiến hành họp để cân đối lại đất. 16 hộ gia đình đều tham gia và nhất trí với cuộc họp của bản. Từ khi bản cân đối, chia lại đất cho đến nay, ngoài hộ ông Lò Văn C3 đã chết có con trai là Lò Văn H – nguyên đơn trong vụ án vẫn được tiếp tục sử dụng phần diện tích hiện đang có tranh chấp, 15 hộ gia đình còn lại không được bản chia đất, hiện nay diện tích đất trong GCNQSDĐ của họ là do 06 hộ trong bản đang có tranh chấp với ông Lò Quang T sử dụng. Việc ông Lò Quang T thuê đất hay mua bán đất với 06 hộ dân trong bản thì họ không nắm được nội dung cũng như không được ký vào hợp đồng thuê đất, không có tranh chấp hay có ý kiến gì. GCNQSDĐ hiện nay vẫn mang tên họ và hiện tại các hộ trên vẫn đang giữ GCNQSDĐ.

Xét thấy, việc chính quyền bản Phiêng Ngùa cân đối, chia lại đất đều được các hộ gia đình trong bản đồng thuận, nhất trí. Các hộ đều sử dụng đất theo bản phân chia từ năm 2002 đến nay không có tranh chấp gì với nhau. 06 hộ gia đình nguyên đơn cho ông T thuê đất đều lập hợp đồng rõ ràng. Tranh chấp giữa ông T và 06 hộ đều không liên quan đến các hộ gia đình khác trong bản.

Do đó việc bị đơn ông Lò Quang T cho rằng người khởi kiện là 15 hộ gia đình được cấp GCNQSDĐ, 06 hộ gia đình nguyên đơn do không có các loại giấy tờ gì để chứng minh đất được giao, được cấp thì không có quyền khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

- Xét hợp đồng cho thuê đất ngày 20/3/2013:

Các hộ gia đình gồm ông bà Lò Văn H, Quàng Thị H1, Quàng Thị C1, Lò Thị P, Lò Văn N, Lò Văn O (đã chết, vợ là Lò Thị B) có sự thỏa thuận thống nhất cho ông Lò Quang T thuê lại số đất ruộng trên để canh tác, trồng trọt, nội dung hợp đồng thể hiện: 06 hộ gia đình cho ông T thuê số đất trên để sử dụng trồng trọt, chăn nuôi với thời hạn 07 năm (tính từ tháng 3/2013). Sau khi ký hợp đồng các bên đã tiến hành giao đất và thanh toán đầy đủ số tiền thuê đất trong hợp đồng đã lập giữa các bên, việc các bên ký hợp đồng thuê đất với nhau đều tự nguyện thỏa thuận, hết thời hạn thuê đất giữa hai bên không tiến hành thỏa thuận lập hợp đồng mới để ông T tiếp tục được thuê quyền sử dụng đất ruộng, ông T cũng chưa trả lại diện tích đất ruộng đã thuê cho 06 hộ dân. Ông T cho rằng thực tế ông đã mua đất của 06 hộ dân chứ không phải thuê đất, tuy nhiên

ông T không có tài liệu chứng minh việc ông đã mua số diện tích đất ruộng trên của 06 hộ dân.

Tại Biên bản họp xin ý kiến về hướng xử lý đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng do ông Lò Quang T làm chủ đầu tư ngày 01/10/2014 của UBND xã C, ông T trình bày “*Năm 2014 gia đình tiếp tục đầu tư trên đất nông nghiệp đã thuê của các hộ gia đình bản Phiêng Ngùa...*”

Tại biên bản hòa giải ngày 31/10/2023 ông T: “*Về diện tích theo kết quả đo đạc tại sơ đồ trích đo khu đất thì tôi nhất trí về diện tích đã đo theo hiện trạng là 2.229,1m², tuy nhiên khi thuê thực tế theo hợp đồng thì diện tích thuê là 2.200 m². Diện tích đất trên có lệch so với hợp đồng thuê đất tuy nhiên do sai sót khách quan trong đo đạc nên tôi nhất trí với kết quả đo đạc hiện trạng. Ý kiến của các hộ gia đình yêu cầu gia đình tôi trả lại đất và trả tiền thuê đất từ năm 2019 đến nay thì tôi nhất trí. Tôi đề nghị các hộ cho thuê đất hỗ trợ tiền di chuyển tài sản, tiền cây cối hoa màu và cải tạo đất*”.

Như vậy, giữa các bên không thống nhất được việc tiếp tục thuê đất và 06 hộ cũng không nhất trí cho ông T tiếp tục thuê đất ruộng nữa, do đó việc 06 hộ dân yêu cầu ông T phải trả lại số đất ruộng đã thuê là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn buộc ông Lò Quang T phải hoàn trả số diện tích đất ruộng đã thuê để các hộ tiếp tục sử dụng canh tác theo quy định là có căn cứ.

- *Xét yêu cầu của 06 hộ dân buộc ông T phải hoàn trả số tiền mất thu nhập từ việc không được canh tác trên diện tích đất ruộng đã cho thuê tính từ thời điểm hết hợp đồng cho thuê đất (tháng 3 năm 2019) đến khi xét xử sơ thẩm, số tiền là 22.880.000,đ/năm x 05 năm = 114.400.000,đ (Một trăm mười bốn triệu đồng).*

Theo hợp đồng thuê đất lập ngày 20/3/2013 được thỏa thuận, ký kết giữa các bên và bản thanh toán tiền thuê đất, các bên đã tự nguyện, thống nhất thỏa thuận giá tiền thuê đất là 22.880.000đ/năm/điện tích đất cho thuê theo hợp đồng (1m² = 1,3kg thóc x 8.000,đ/kg = 10.400,đ x 2.200m² = 22.880.000đ/năm x 07 năm = 160.160.000,đ), số tiền thuê đất của hợp đồng đã được thanh toán đầy đủ. Sau khi thời hạn thuê đất theo hợp đồng đã kết thúc, các bên không thống nhất thỏa thuận với nhau về việc tiếp tục thuê đất và ông T cũng chưa trả lại phần diện tích đất đang thuê cho các hộ, làm ảnh hưởng đến việc canh tác, trồng trọt của các hộ dân, làm mất khoản thu nhập từ canh tác, trồng trọt của các hộ trong thời gian từ khi hết hạn hợp đồng đến thời hạn xét xử sơ thẩm, do đó việc các hộ dân yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền bị mất thu nhập từ việc canh tác trên diện tích đất theo giá của hợp đồng cũ là phù hợp, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

- *Về việc xử lý tài sản trên đất*

Theo hợp đồng thuê đất lập ngày 20/3/2013, thửa đất cho thuê là đất nông nghiệp, bên thuê đất phải sử dụng đúng mục đích, đúng ranh giới, không hủy hoại làm giảm giá trị đất.

Tuy nhiên, sau khi thuê đất, ông T đã xây các công trình kiên cố như nhà xây cấp IV và các công trình phụ, đào ao thả cá và trồng các loại cây cối trên diện tích đất ruộng đã thuê, việc ông T khi xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất ruộng đã thuê đã bị các cấp chính quyền nhắc nhở và yêu cầu tháo dỡ công trình nhà đã xây. Số đất ruộng hiện nay ông T đang sử dụng hiện nay chưa có văn bản của cấp của thẩm quyền về việc chuyển đổi mục đích sử dụng, vẫn là đất ruộng để canh tác, trồng trọt lúa và hoa màu, các cây cối mà ông T đã trồng trên diện tích đất đã thuê các hộ dân cũng không có nhu cầu sử dụng, việc ông T phải trả lại diện tích đất ruộng cho các hộ dân nên cần buộc ông T phải tháo dỡ, di dời các công trình đã xây trên đất và cây cối để trả lại mặt bằng diện tích đất ruộng đã thuê cho các hộ dân.

Quá trình giải quyết ông T yêu cầu các hộ gia đình hỗ trợ ông trong việc di dời tài sản, tuy nhiên giữa hai bên không thống nhất được mức cụ thể việc hỗ trợ và các bên cho thuê không nhất trí hỗ trợ cho ông T, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông T.

Từ nhận định nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc bị đơn trả lại diện tích ruộng đã thuê và tiền thuê đất từ 2019 đến nay và buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời các công trình và cây cối để trả lại diện tích ruộng đã thuê cho 06 hộ dân nêu trên là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên trả lại cho Ban quản lý bản quản lý, sử dụng là không đúng vì đất này không phải là đất công ích 5% của xã. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lò Quang T, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Lò Quang T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lò Quang T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lò Văn H - Quàng Thị L; Lò Thị B; Lò Thị P; Lò Văn N - Cà Thị C; Quàng Thị H1 - Hoàng Văn Q; Quàng Thị C1.

- Buộc anh Lò Quang T phải trả lại cho các ông bà Lò Văn H - Quàng Thị L; Lò Thị B; Lò Thị P; Lò Văn N - Cà Thị C; Quàng Thị H1 - Hoàng Văn Q; Quàng Thị C1 quản lý, sử dụng, canh tác, sản xuất diện tích đất nông nghiệp (đất ruộng) là 2.229,1 m², (vị trí, mốc giới của thửa đất kèm theo sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo).

Buộc anh Lò Quang T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, tài sản, cây cối, hoa màu trên đất gồm:

01 nhà xây cấp III, 2 tầng trong đó có 01 tầng hầm, tường xây gạch chịu lực, sàn bê tông cốt thép, mái lợp tôn; 01 nhà xây cấp IV, 01 tầng, tường xây gạch chịu lực, mái lợp tôn, trần thạch cao giạt cấp, nền lát gạch caramen; 01 nhà khung sắt, vì kèo, xà gồ sắt, sàn lát gạch đỏ, mái lợp tôn; 01 chuồng trại chăn nuôi, tường xây gạch pa panh, mái lợp tôn; tường bao ranh giới, thửa đất xây gạch pa panh, không trát; sân bê tông phía trước nhà, kè chắn đất (bờ ao) xây đá hộc.

Cây cối trên đất gồm có: Cây xoài cho quả 3-5 năm: 5 cây; cây xoài 2 năm tuổi: 1 cây; cây bưởi 2 năm tuổi: 1 cây; cây bưởi 5-10 năm: 1 cây; cây ổi 5 - 10 năm tuổi: 1 cây; cây thanh long: 1 trụ; cây đu đủ đã cho quả: 1 cây; diện tích rau lá: 40m²; cây na 3-5 năm tuổi: 1 cây; cây chuối nhỏ: 58 cây.

2. Buộc ông Lò Quang T phải trả cho 06 gia đình nguyên đơn số tiền thu nhập bị mất là 114.400.000 đ (Một trăm mười bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001526 ngày 09/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 12/11/2024).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- VKSND thành phố S;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Tòng Thị Hiền

